



ProLogis Slovak Republic II s.r.o.

Výročná správa

2016

ProLogis Slovak Republic II s.r.o.

Diaľničná cesta 24 | 903 01 Senec

Tel. +421 02 321 70000 | fax +421 02 321 70000 | e-mail: mpolak@prologis.com

Obsah:

01 Príhovor manažmentu spoločnosti.....	3
02 Profil spoločnosti	4
02/01 Základné informácie o spoločnosti.....	4
02/02 Štatutárny orgán.....	4
02/03 Všeobecné zhodnotenie situácie na trhu v roku 2016.....	5-6
02/04 Organizačná štruktúra	7
02/05 Poslanie spoločnosti.....	7
03 Účtovná závierka.....	8
03/01 Štruktúra nákladov a výnosov.....	8
03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania	9-10
04 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy.....	11-12
05 Udalosti osobitného významu.....	12
06 Náklady na výskum a vývoj	12
07 Nadobúdanie akcií a podielov.....	13
08 Informácie o rozdelení zisku alebo vyrovnaní straty.....	13
09 Aktivity v oblasti životného prostredia.....	13
10 Personálna politika	13
11 Účtovná závierka.....	13

01 Príhovor manažmentu spoločnosti

Spoločnosť ProLogis Slovak Republic II s.r.o. bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 7. júna 2004 v zmysle § 105 - 153 Zák. č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov

ProLogis Slovak Republic II s.r.o. je dcérskou spoločnosťou holandskej spoločnosti ProLogis Holding II B.V.

Skupina spoločností Prologis patrí na slovenskom trhu k lídrom v oblasti prenájmu priemyselných nehnuteľností. Na Slovensku prevádzkuje tri strategicky situované distribučné parky pri Senci, Galante a Novom Meste nad Váhom s 19 budovami s prenajímateľnou plochou takmer 519-tisíc štvorcových metrov. Podľa poradenskej spoločnosti CBRE tak má 30-percentný podiel na trhu.

Manažment spoločnosti
ProLogis Slovak Republic II s.r.o.

02 Profil spoločnosti

02/01 Základné informácie o spoločnosti

Obchodné meno: ProLogis Slovak Republic II s.r.o.

Sídlo: Diaľničná cesta 24
903 01 Senec

IČO: 35 897 830

DIČ: 2021974262

Výška vkladu: EUR 48 266 548

Predmet činnosti:

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov, pri ktorom sa popri prenájme neposkytujú iné než základné služby spojené s prenájomom

02/02 Štatutárny orgán

Konatelia:

Martin Baláž (od 19.2.2016)

Ing. Martin Polák (od 8.8.2011)

ProLogis Slovak Republic II s.r.o.

Diaľničná cesta 24 | 903 01 Senec

Tel. +421 02 321 70000 | fax +421 02 321 70000 | e-mail: mpolak@prologis.com

02/03 Všeobecné zhodnotenie situácie na trhu v roku 2016

Aktivity spoločnosti a vývoj priemyselného trhu v Európe

Spoločnosť Prologis dosiahla za rok 2016 pozitívne výsledky vo svojej obchodnej činnosti. Miera obsadenosti portfólia v strednej a východnej Európe sa vyšplhala na rekordnú úroveň 96,4 %. Na konci roka dosiahlo portfólio Prologis v strednej a východnej Európe 4,5 milióna m². Spoločnosť prenajala 1,8 milióna m², podpísala nové nájomné zmluvy na 700 000 m² a predĺžila nájomné zmluvy na 900 000 m². Zvyšné transakcie tvorili krátkodobé nájomné zmluvy.

V roku 2016 Prologis investoval vo všetkých štyroch krajinách strednej a východnej Európy, v ktorých pôsobí. Spoločnosť začala výstavbu 18 budov s celkovou rozlohou 331 000 m², z ktorých 70 % tvorila výstavba na mieru a 30 percent špekulatívna výstavba. Objem novej výstavby vzrástol v porovnaní s rokom 2015 približne o 65 %. Prologis sa na kľúčových trhoch naďalej riadil stratégiou selektívneho developmentu, ktorá je založená na nízkej miere neobsadenosti.

Prologis uskutočnil akvizíciu M0 Central Business Park v Maďarsku. Súčasťou Prologis Park Budapest-Sziget sa takisto stali dve plne prenajaté budovy s rozlohou 31 400 m². Spoločnosť tiež kúpila 3-hektarový pozemok v Prologis Park Prague D1 East a 22,6 hektára pôdy v Prologis Park Bratislava.

Prologis získal dve prestížne ocenenia v rámci 2016 Eurobuild CEE Awards. Spoločnosť uspela v nasledujúcich kategóriách: „Warehouse Developer of the Year, CEE“ a „Best Warehouse Manager of the Year, Poland“.

Zdroj: (www.instoreslovakia.sk)

Aktivity spoločnosti a vývoj priemyselného trhu na Slovensku

V roku 2016 začal Prologis na Slovensku tri nové výstavby s celkovou rozlohou 81 000 m² a dokončil dve nové výstavby s celkovou rozlohou 45 000 m². Prenajatých bolo celkovo 232 000 m², čo je v porovnaní s rokom 2015 dvojnásobná plocha. Na konci roka 2016 bolo slovenské portfólio Prologis 100-percentne obsadené. Miera udržania zákazníkov bola taktiež na úrovni 100 percent. Oba tieto ukazovatele na Slovensku prevýšili výsledky Prologis v ostatných krajinách strednej a východnej Európy. Historicky najlepšie výsledky na rozrastajúcom sa trhu boli dosiahnuté vďaka vysokému zákazníckemu dopytu. Zákazníci spoločnosti sa rozhodli predĺžiť svoje partnerstvo, čo reflektuje záväzok Prologisu poskytovať výnimočné služby a vysoko kvalitné budovy.

V roku 2016 získal Prologis pozemok developerskej lokality o rozlohe 22,6 hektára v Senci. Na akvizícii týchto pozemkov sa podieľala spoločnosť Modesta Real Estate. Prologis Park Bratislava sa rozširuje, aby uspokojil dopyt zákazníkov. Nová budova bude spĺňať najvyššie technologické štandardy a jej výstavba prebehne v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja. Rovnako ako všetky nové haly v portfóliu spoločnosti sa bude Prologis usilovať o získanie certifikátu BREEAM.

Zdroj: (www.instoreslovakia.sk, www.systemylogistiky.sk)

ROK 2017 V SÚVISLOSTIACH

Nemalé výzvy - ale tiež značné príležitosti



5 faktorov formujúcich trh v roku 2017:

1. Lepšie výsledky logistických nehnuteľností oproti ekonomickému cyklu
2. Vytvrvalý hospodársky rast naprieč Európou
3. Silné základné prevádzkové ukazovatele
4. Pokračujúci postupný rast nájomov
5. Normalizácia kapitálových trhov

1. Lepšie výsledky logistiky voči ekonomike

Historická vyššia výkonnosť logistiky voči ekonomike (indexované na 100 v roku 2006)

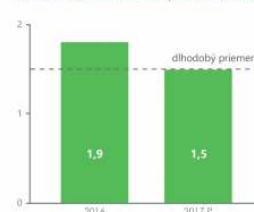


Zdroj: Consensus Economics, Prologis Research

Vyššia výkonnosť ekonomiky EÚ a 3,5-násobná veľkosť prenajatého portfólia

2. Vytvrvalý hospodársky rast naprieč Európou

Rast HDP okolo dlhodobého priemeru (EÚ, %)

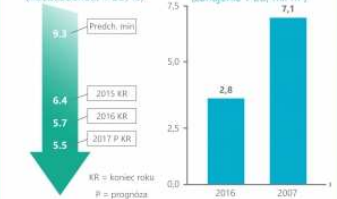


Zdroj: Prologis Research, na základe údajov Consensus Economics

Očakávanie nižšieho, ale stále solidného rastu HDP v roku 2017, vyššia štrukturálna výkonnosť EÚ

3. Silné základné prevádzkové ukazovatele

Pokračujúci pokles neobsadenosti (neobsadenosť v EÚ, %)



Zdroj: Prologis Research, na základe údajov ILL, C&W, CBRE, Colliers, Gerald Eve

Medziročné navýšenie neobsadenosti na 3,6 %, špekulatívna výstavba zostáva medziročne na stabilnej úrovni 43 % z celkovej výstavby v roku 2016

4. Pokračujúci postupný rast nájomov

Nájmy sa ďalej zotavujú a miera k vrcholu

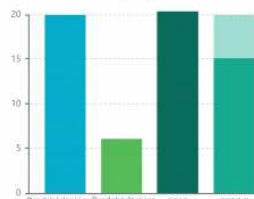


Zdroj: Prologis Research

Priemerné čisté efektívne nájomné: 37,4 €, 2 % nad minimom

5. Normalizácia kapitálových trhov

Investičná aktivita zostane vysoká, ale pod úrovňou roku 2016 (priemyselné nehnuteľnosti EÚ, mld. €)



Zdroj: Prologis Research, na základe údajov CBRE

Rekordný objem investícií viac ako 200 mil. €

Zdroj: (www.transport.sk)

ProLogis Slovak Republic II s.r.o.

Diaľničná cesta 24 | 903 01 Senec

Tel. +421 02 321 70000 | fax +421 02 321 70000 | e-mail: mpolak@prologis.com

02/04 Organizačná štruktúra

Štruktúra spoločníkov:

	Výška vkladu spoločníkov		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
ProLogis Holding II B.V.	48 266 548	100	100
SPOLU	48 266 548	100	100

Spoločnosť nevlastní podiel v inej účtovnej jednotke.

02/05 Poslanie spoločnosti

Spoločnosť ProLogis Slovak Republic II s.r.o, sa zameriava na poskytovanie priemyselných prenájmov a projektov šitých na mieru podľa požiadaviek zákazníka. Logistický park ProLogis Park Senec je výhodne situovaný 24 km východne od Bratislavy, centra mesta, 2 km od Senca a 16 km od medzinárodného letiska. Logistický park je prístupný cez diaľnicu E75 (Bratislava - Žilina, Tatry) a je prepojený s európskym koridorom 4 vedúcim do Trnavy. Táto výhodná lokalita je ideálnym distribučným uzlom pre domáce aj medzinárodné logistické služby.

03 Účtovná zvierka

03/01 Štruktúra nákladov a výnosov

Údaje v celých EUR			
Náklady	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
Prevádzkové náklady spolu:	5 795 717	5 681 495	-114 222
Spotreba materiálu a energie	668 167	594 814	-73 353
Náklady na služby	971 803	899 536	-72 267
Dane a poplatky	296 317	296 317	0
Odpisy	3 793 351	3 826 606	33 255
Ostatné prevádzkové náklady	66 079	64 222	-1 857
FINANČNÉ NÁKLADY	575 307	481 121	-94 186
Nákladové úroky	575 132	480 797	-94 335
Kurzové straty	142	86	-56
Ostatné finančné náklady	33	238	205
Daň z príjmov splatná	376 599	248 439	-128 160
Daň z príjmov odložená	0	-112 612	-112 612
Náklady celkom	6 747 623	6 298 443	-449 180
Výnosy	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
Prevádzkové výnosy spolu:	5 588 070	4 660 685	-927 385
Tržby z predaja výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	5 588 070	4 649 624	-938 446
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Zmena stavu zásob	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy	0	11 061	11 061
FINANČNÉ VÝNOSY	17	8 607	8 590
Výnosové úroky	0	8 574	8 574
Kurzové zisky	17	33	16
Výnosy celkom	5 588 087	4 669 292	-918 795
Zisk(strata) po zdanení	-1 159 536	-1 629 151	-469 615

03/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

Udaje v celých EUR	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
Neobežný majetok	46 366 030	43 074 460	-3 291 570
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	46 366 030	43 074 460	-3 291 570
Pozemky	4 042 926	4 042 926	0
Budovy a stavby	42 089 020	38 927 506	-3 161 514
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutel. vecí	0	0	0
Obstaranie dlhodobého majetku	234 084	104 028	-130 056
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	685 926	2 288 470	1 602 544
Zásoby	0	0	0
Materiál	0	0	0
Nedokončená výroba	0	0	0
Hotové výrobky	0	0	0
Tovar	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	0	112 612	112 612
Odložená daňová pohľadávka	0	112 612	112 612
Krátkodobé pohľadávky	193 904	2 087 086	1 893 182
Pohľadávky z obchodného styku	178 734	472 040	293 306
Ostatné krátkodobé pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	1 481 325	1 481 325
Daňové pohľadávky	0	128 160	128 160
Iné pohľadávky	15 170	5 561	-9 609
Finančné účty	492 022	88 772	-403 250
Peniaze	0	0	0
Účty v bankách	492 022	88 772	-403 250
Časové rozlíšenie	1 385 658	780 751	-604 907
Náklady budúcich období	391 677	269 122	-122 555
Príjmy budúcich období	993 981	511 629	-482 352
Aktíva spolu:	48 437 614	46 143 681	-2 293 933

Údaje v celých EUR	2015	2016	Rozdiel 2016-2015
Vlastné imanie	38 125 381	36 496 230	-1 629 151
Základné imanie	48 266 547	48 266 547	0
Zákonný rezervný fond	57 352	57 352	0
Zisk/strata minulých rokov	-9 038 982	-10 198 518	-1 159 536
Zisk/strata bežného obdobia	-1 159 536	-1 629 151	-469 615
Závazky	10 224 233	9 480 669	-743 564
Rezervy	10 738	9 464	-1 274
Dlhodobé záväzky	9 596 606	8 992 426	-604 180
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	9 596 606	8 992 426	-604 180
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Krátkodobé záväzky	616 889	478 779	-138 110
Záväzky z obchodného styku	334 020	407 486	73 466
Ostatné krátkodobé záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0
Záväzky zo zdravotného a soc.poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	282 869	71 293	-211 576
Iné záväzky	0	0	0
Časové rozlíšenie	88 000	166 782	78 782
Výnosy budúcich období - dlhodobé			0
Výnosy budúcich období - krátkodobé	88 000	166 782	78 782
Záväzky a vlastné imanie celkom:	48 437 614	46 143 681	-2 293 933

04 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy

Údaje v EUR		
Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania	2015	2016
Nehmotný dlhodobý majetok	0	0
Hmotný dlhodobý majetok	46 366 030	43 074 460
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Časové rozlíšenie (dlhodobé)	1 257 946	648 976
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	47 623 976	43 723 436
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	193 904	2 087 086
Krátkodobý finančný majetok	492 022	88 772
Časové rozlíšenie (krátkodobé)	127 712	131 775
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	813 638	2 307 633
MAJETOK SPOLU:	48 437 614	46 031 069
3. VLASTNÉ IMANIE	38 125 381	36 496 230
4. DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	9 596 606	8 992 426
Rezervy	10 738	9 464
Krátkodobé záväzky	616 889	478 779
Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie	88 000	166 782
5. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	715 627	655 025
V1 a ZÁVÄZKY SPOLU	48 437 614	46 143 681
	2015	2016
Pracovný kapitál (pol.2-5)	98 011	1 652 608
Fixný kapitál (pol.1)	47 623 976	43 723 436
Prevádzkový kapitál	47 721 987	45 376 044
Krátkodobá zadlženosť	715 627	655 025
Dlhodobá zadlženosť	9 596 606	8 992 426
Vlastná imanie	38 125 381	36 496 230
Zdroje majetku	47 721 987	45 376 044
	2015	2016
Štruktúra nákladov a výnosov		
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja výrobkov a služieb	5 588 070	4 649 624
Tržby celkom	5 588 070	4 649 624
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	3 948 100	3 155 274
Pridaná hodnota celkom	3 948 100	3 155 274
Osobné náklady	0	0
Ostatné náklady (výnosy)	362 396	349 478
EBITDA	3 585 704	2 805 796
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	3 793 351	3 826 606
EBIT	-207 647	-1 020 810
Zisk/strata z finančných aktivít	-575 290	-472 514
Daň z príjmu	-376 599	-135 827
Zisk po zdanení	-1 159 536	-1 629 151

Ukazovatele finančnej analýzy

UKAZOVATELE LIKVIDITY	2015	2016
Likvidita 1.stupňa	0,80	0,19
Likvidita 2.stupňa	1,11	4,54
Likvidita 3.stupňa	1,11	4,54
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby celkom)	-0,04	-0,22
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	0,00	-0,02
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (Zisk po zdanení / Vlastné imanie)	-0,03	-0,04
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby celkom-Pridaná hodnota/zásoby)	0,00	0,00
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby celkom / Prevádzkový kapitál)	0,12	0,10

05 Udalosti osobitného významu

Po 31.12.2016 nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na pravdivé a verné zobrazenie skutočností.

06 Náklady na výskum a vývoj

V roku 2016 spoločnosť nevyvíjala aktivity v oblasti výskumu a vývoja, a ani neúčtovala o nákladoch súvisiacich s výskumom alebo vývojom.

07 Nadobúdanie akcií a podielov

Spoločnosť v roku 2016 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy, obchodné podiely materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

08 Informácia o rozdelení zisku alebo straty

V roku 2016 spoločnosť dosiahla stratu vo výške 1 629 151 EUR.
Valné zhromaždenie navrhuje previesť stratu vo výške 1 629 151 EUR na účet neuhradenej straty minulých rokov.

09 Aktivity v oblasti životného prostredia

Prologis sa venuje stratégii udržateľnej výstavby už niekoľko rokov a všetky novopostavené budovy prechádzajú akreditáciou BREEAM, ktorá je praktickým meradlom vplyvu budov na životné prostredie.

10 Personálna politika

V roku 2016 spoločnosť nemala zamestnancov.

11 Účtovná závierka